LE MARCHÉ DE L'HABITATION

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Victoria

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2011

Faits saillants pour Victoria[1]

- Le marché de la revente devrait maintenir son équilibre.
- Les prix de revente moyens se stabiliseront en 2011 et en 2012.
- Selon les prévisions, le nombre de mises en chantier d'habitations s'établira à 2 000 en 2011, un niveau en repli de 6 % par rapport à celui de 2010, mais légèrement supérieur à la moyenne sur dix ans.
- Les perspectives concernant la demande de logements seront favorables, grâce aux facteurs économiques et démographiques.

Table des matières

1 Faits saillants pour Victoria

2 Le marché de la revente sera équilibré

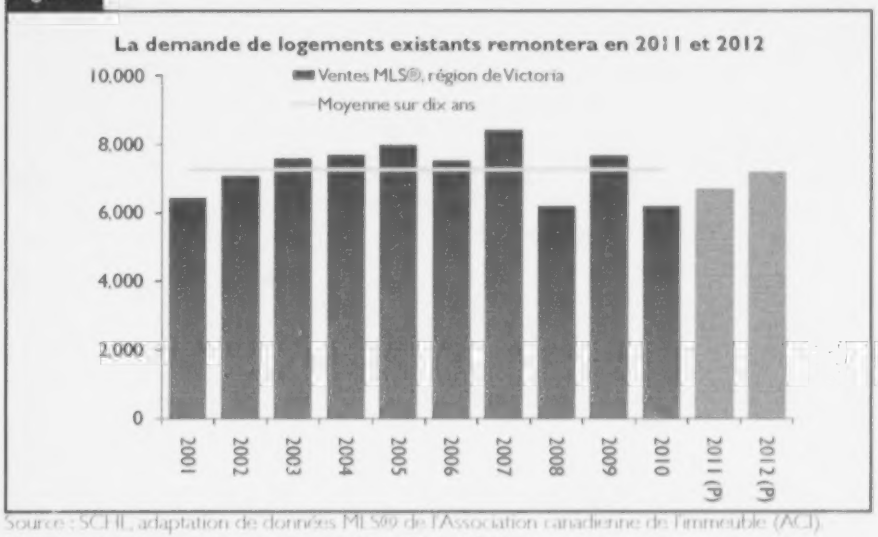
2 La construction résidentielle sera stable

3 Marché locatif : le taux d'inoccupation diminuera

3 La conjoncture économique favorisera la demande de logements

6 Résumé des prévisions

Figure 1



Source : SCHL, adaptation de données MLS® de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI.

[1] *Les données présentées ici sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 28 avril 2011.*

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

SCHL CMHC

Le marché de la revente sera équilibré

Entre octobre 2010 et mars 2011, le marché de la revente de Victoria[2] a été équilibré (voir la figure 1). En outre, cette tendance se maintiendra pour le reste de 2011 et en 2012, de sorte que le rapport ventes-nouvelles inscriptions progressera lentement.

Trois facteurs auront un effet accélérateur sur la demande de logements existants à Victoria en 2011 : l'accroissement du nombre d'emplois à temps plein, la faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires et la hausse régulière prévue de ces taux. De ce fait, les ventes réalisées par l'intermédiaire du Multiple Listings Service (MLS®) monteront de 9 % pour se chiffrer à 6 700 en 2011, avant de progresser de 8 % et de s'élever à 7 200 en 2012[3].

Les perspectives du marché de la revente pour 2011 ont été établies après une période de faible demande pour les logements existants. Dans une certaine mesure, la morosité de la demande tenait au fait qu'en 2009 et pendant la première moitié de 2010, des ménages ont devancé leur décision d'acquérir un logement afin de profiter de conditions d'achat avantageuses, et plus précisément de taux d'intérêt hypothécaires exceptionnellement bas.

L'offre de logements existants reste élevée par rapport aux années antérieures, car le nombre d'inscriptions courantes est suffisant pour répondre à la demande pendant six mois. Elle s'est d'ailleurs intensifiée dans tous les segments du marché par rapport à mars 2010, lorsqu'elle avait une durée de quatre mois[4]. À mesure que la demande croîtra à court terme, le nombre d'inscriptions courantes MLS® régressera puis se stabilisera.

Figure 2

Le marché de la revente restera équilibré à Victoria

Source : SCHL, adaptation de données MLS® de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI.

Compte tenu des conditions équilibrées sur le marché de la revente, peu de pressions à la hausse s'exerceront sur les prix à court terme. Le prix MLS® moyen diminuera en conséquence d'environ 2 % en 2011, passant de 504 561 $ en 2010 à 495 000 $, avant de monter à 498 000 $ en 2012.

Malgré la stabilité relative des prix prévue en 2011 et en 2012, les acheteurs éventuels continueront à profiter d'un vaste choix de logements existants dans plusieurs fourchettes de prix et emplacements. Les logements seront encore moins chers sur la côte Ouest que dans les marchés centraux. Au premier trimestre de 2011, le prix médian des maisons individuelles neuves à Langford (530 000 $) était inférieur de 38 % à celui de Saanich (850 000 $)[5].

La construction résidentielle sera stable

Les constructeurs et les promoteurs locaux ont obtenu d'excellents résultats en 2010, et la SCHL prévoit que les mises en chantier demeureront légèrement supérieures à la moyenne sur dix ans en 2011 et 2012[6] dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Victoria. Malgré une activité moindre que celle escomptée au premier trimestre de 2011, le nombre considérable de quartiers résidentiels en cours de

[2] *Le marché de la revente de Victoria correspond aux régions desservies par la chambre immobilière de Victoria. Ce territoire englobe le Grand Victoria (de Sooke à Sidney), ainsi que la région allant jusqu'au chemin Cherry Point à Cobble Hill et les Îles Gulf (source : chambre immobilière de Victoria, www.crebnet).*

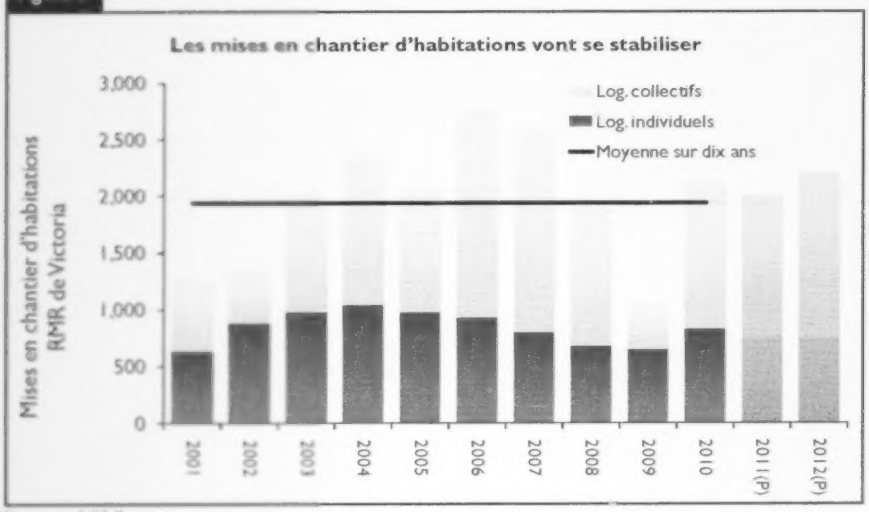
[3] *Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).*

[4] *L'offre représente le nombre d'inscriptions courantes MLS® divisé par la moyenne sur trois mois des ventes MLS®.*

[5] *Source : SCHL.*

[6] *Dans la RMR de Victoria, le nombre annuel moyen de mises en chantier d'habitations s'est établi à 1 941 pour la période 2001-2010.*

Figure 3



Source : SCHL

planification et d'approbation porte à croire que 2 000 unités seront commencées en 2011 et 2 200 en 2012.

Maints facteurs stimuleront la demande de logements neufs : la croissance de l'emploi, le remplacement des employés à temps partiel par des effectifs à temps plein, le solde migratoire toujours positif, les taux hypothécaires bas dans une perspective historique et le rebond attendu de la demande sur le marché de l'existant. Les constructeurs et les promoteurs de la RMR de Victoria porteront une attention particulière au stock de logements neufs et à l'offre de logements existants, avant de mettre sur le marché de nouveaux produits. Fin mars, Victoria comptait 442 unités récemment achevées et inoccupées, un chiffre supérieur à la moyenne sur dix ans (213)[7].

Par comparaison à 2010, plus d'immeubles de logements collectifs seront entamés cette année et en 2012. Dans la RMR de Victoria, les ensembles de faible hauteur à ossature de bois cibleront les accédants à la propriété qui cherchent de petits logements abordables. Du côté des maisons individuelles, au cours des deux prochaines années, la plupart seront commencées sur la côte Ouest, où les terrains sont relativement plus nombreux et abordables que dans les marchés centraux. Par ailleurs, les promoteurs intéressés trouveront dans cette région près des trois quarts des terrains actuellement à vendre par l'intermédiaire du MLS®.

Marché locatif : le taux d'inoccupation diminuera

Les locataires éprouveront plus de difficultés à trouver un logement à Victoria cette année qu'en 2009 ou en 2010. Malgré l'expansion du parc locatif secondaire et un certain mouvement des locataires vers l'accession à la propriété en raison des taux hypothécaires exceptionnellement bas, le taux d'inoccupation moyen va reculer légèrement en conséquence de la progression de la demande. Deux facteurs expliquent l'intensification de la demande : l'amélioration du marché du travail et la migration nette positive vers la région.

On prévoit que le taux d'inoccupation moyen des appartements construits expressément pour la location demeurera stable à 1,5 % en 2011, puis descendra à 1,0 % en 2012. Quant aux loyers moyens appliqués dans les ensembles existants, ils devraient monter d'entre 2 et 4 % en 2011 et en 2012.

Le marché locatif secondaire prendra encore de l'ampleur, car il offre une solution de rechange aux logements bâtis expressément pour la location, dont le nombre est demeuré relativement stable dans la RMR de Victoria. L'offre de logements accessoires s'accroîtra, parce que les propriétaires tireront encore parti de ce type d'« aide au remboursement du prêt hypothécaire », pour compenser le coût élevé des maisons individuelles dans la RMR de Victoria. Puisque l'offre d'appartements en copropriété de construction relativement récente reste abondante en regard des années antérieures, on peut en outre s'attendre à ce qu'une certaine proportion des unités détenues par des investisseurs soient offertes en location.

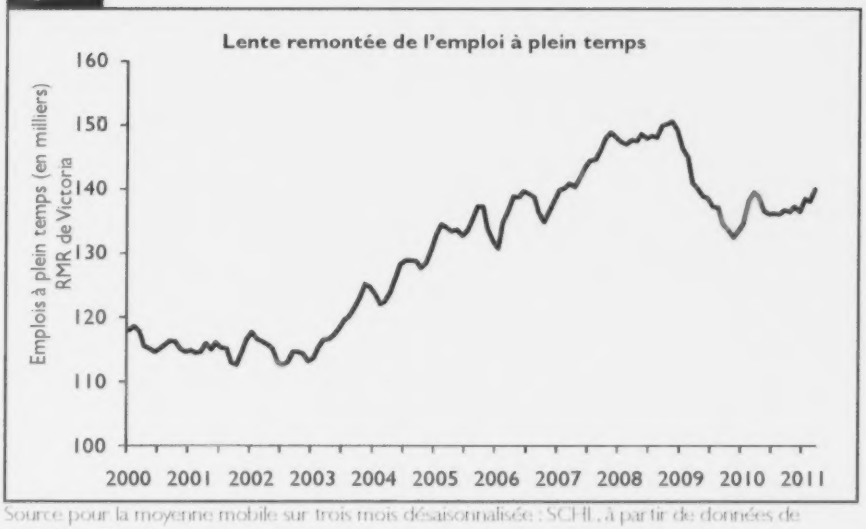
La conjoncture économique favorisera la demande de logements

Les marchés du neuf et de l'existant dans la RMR de Victoria bénéficieront à court terme de l'économie florissante et de persistance de la demande attribuable aux facteurs

[7] *Le nombre moyen d'unités achevées et non écoulées a atteint 213, pour la période allant de janvier 2001 à décembre 2010.*

démographiques. Bien qu'elle ne soit pas très grande, l'économie de Victoria est néanmoins diversifiée, et elle profitera de la stabilité conférée par les établissements postsecondaires, de la demande de services (soins de santé, entre autres) et du tourisme. La croissance économique sera en outre stimulée par l'intensification des investissements et de la construction non résidentielle, les technologies de pointe – branche d'activité en pleine expansion – et la relance progressive de la création d'emplois à temps plein.

Figure 4



Source pour la moyenne mobile sur trois mois désaisonnalisée : SCHL, à partir de données de Statistique Canada

Victoria compte trois établissements postsecondaires bien établis : l'Université de Victoria, le Collège Camosun et l'Université Royal Roads. Ceux-ci contribuent pour beaucoup à l'économie locale, du fait qu'ils attirent des étudiants dans la RMR en plus de maintenir une main-d'œuvre stable. En 2010, on a estimé à environ 45 000 le nombre d'étudiants inscrits (à temps partiel et à plein temps) dans les trois établissements. À elle seule, l'Université de Victoria comptait près de 4 500 employés cette année-là[8].

Même si l'économie de Victoria se diversifie de plus en plus, le secteur du tourisme reste un pilier de l'activité. À mesure que des emplois seront créés et que le revenu augmentera en Amérique du Nord et à l'échelle internationale, la demande touristique s'intensifiera, ce qui donnera lieu à un nombre accru de visiteurs à Victoria, et à une hausse des dépenses des touristes. S'il est vrai que l'amélioration du marché du travail aura un effet tonique sur le tourisme, la vigueur du dollar canadien, en revanche, va peser sur la demande en provenance des États-Unis. L'industrie des bateaux de croisière joue un rôle de premier plan dans l'activité locale du tourisme. À cet effet, l'administration portuaire du Grand Victoria s'attend à ce que les navires de croisière fassent escale 210 fois en 2011 à Ogden Point, rapportant plus de 150 millions de dollars à l'économie de la région[9].

Selon Statistique Canada, des permis de construire d'une valeur de 274 millions de dollars ont été accordés en 2010 dans la RMR pour le secteur non résidentiel. Certes, ce chiffre représente une diminution par rapport à 2009, mais il est néanmoins supérieur à la moyenne annuelle sur dix ans pour la période 2001-2010. Grâce aux permis délivrés l'an dernier, un certain nombre d'importants travaux d'infrastructures seront lancés, ainsi que d'autres chantiers commerciaux et industriels au cours des prochaines années.

Par ailleurs, le secteur des technologies de pointe de Victoria continuera de prendre de l'expansion, de sorte que les effectifs, tout comme les investissements, augmenteront dans cette branche d'activité. L'économie locale se diversifiera ainsi davantage. En plus de rapporter des revenus annuels estimés à 1,95 milliard de dollars, ce secteur compte 800 entreprises qui emploient autour de 13 000 personnes[10].

L'activité de la RMR de Victoria ne fonctionne pas à plein régime, et ce, depuis que l'emploi a touché son point culminant au troisième trimestre de 2008. Comparativement au sommet atteint en août 2008, le nombre de postes à temps plein accusait, en mars 2011, un déficit d'environ 17 500[11]. À

[8] *Source : Association des universités et collèges du Canada (AUCC), www.aucc.ca*

[9] *Source : Communiqué diffusé le 25 janvier 2011 (en anglais seulement) par l'administration portuaire du Grand Victoria et intitulé 2011 Ogden Point Cruise Ship Schedule Goes Live.*

[10] *Source : www.viatec.ca*

[11] *Le nombre d'emplois à temps plein (moyenne mobile sur 3 mois) a atteint son point culminant en août 2008 dans la RMR de Victoria et s'est établi à 153 300 (source : Statistique Canada).*

mesure que l'économie se renforcera toutefois, la demande de logements prendra de l'ampleur, car les occasions d'emplois à temps plein se multiplieront. En fait, les perspectives du marché de l'habitation misent sur une progression de l'emploi total de 2 ou 3 %, tant en 2011 qu'en 2012.

Outre la conjoncture économique et le marché de l'emploi, les facteurs démographiques contribueront grandement à stimuler la demande d'habitations. Au cours des dix dernières années, la migration nette annuelle dans la RMR de Victoria s'est établie en moyenne à plus de 3 600 personnes[12]. Ce facteur a été l'un des moteurs de la croissance du marché de l'habitation local, du fait que 1 600 ménages ont ainsi été formés en moyenne annuellement, selon les estimations[13]. Dans la RMR, le solde migratoire s'est chiffré à près de 6 000 en 2009-2010, et on prévoit qu'il sera supérieur à 5 000 tant cette année que l'an prochain.

Les taux hypothécaires

Le 12 avril, la Banque du Canada a annoncé que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %. La dernière fois qu'elle l'a majoré, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Il est attendu que la Banque du Canada recommencera à augmenter le taux de financement à un jour au cours du quatrième trimestre de 2011. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer à de très bas niveaux.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires en 2011, pour ensuite augmenter légèrement en 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,5 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,1 et 5,6 %. En 2012, les taux affichés se situeront dans des fourchettes allant de 3,4 à 4,3 % pour les prêts de un an et de 4,2 à 6,3 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans, selon les prévisions.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on s'attend à l'heure actuelle. La hausse des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie s'avérait plus limitée.

[12] *Source : Statistique Canada*

[13] *Données tirées de P.E.O.P.L.E. Projection '35, document préparé par la section responsable de l'analyse démographique, BC Stats, et le ministère des Services aux citoyens de la Colombie-Britannique.*

Résumé des prévisions
RMR de Victoria
Printemps 2011

	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	6 171	7 660	6 169	6 700	8,6	7 200	7,5
Nouvelles inscriptions MLS®	13 928	11 745	13 250	12 100	-8,7	11 500	-5,0
Prix MLS® moyen ($)	484 898	476 137	504 561	495 000	-1,9	498 000	0,6
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	673	647	827	750	-9,3	750	0,0
Logements collectifs	1 232	387	1 291	1 250	-3,2	1 450	16,0
Jumelés	154	186	234	170	-27,4	190	11,8
Maisons en rangée	150	62	162	130	-19,8	150	15,4
Appartements	928	139	895	950	6,1	1 110	16,8
Tous types de logement confondus	1 905	1 034	2 118	2 000	-5,6	2 200	10,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	676 701	668 875	635 664	650 000	2,3	660 000	1,5
Prix médian ($)							
Logements individuels	599 900	599 900	595 500	602 000	1,1	605 000	0,5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	-0,1	-7,8	-2,8	-1,0	-	2,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	0,5	1,4	1,5	1,5	0,0	1,0	-0,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	965	1 001	1 024	1 040	-	1 055	-
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	764	790	806	820	-	835	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,70	4,02	3,49	3,23	-	3,76	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,06	5,63	5,61	5,45	-	5,94	-
Nombre annuel d'emplois	190 600	183 100	183 400	186 000	1,4	191 000	2,7
Croissance de l'emploi (%)	4,8	-3,9	0,2	1,4	-	2,7	-
Taux de chômage (%)	3,3	6,5	6,0	5,8	-	5,4	-
Migration nette	4 905	6 175	5 997	5 500	-8,3	5 800	5,5

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

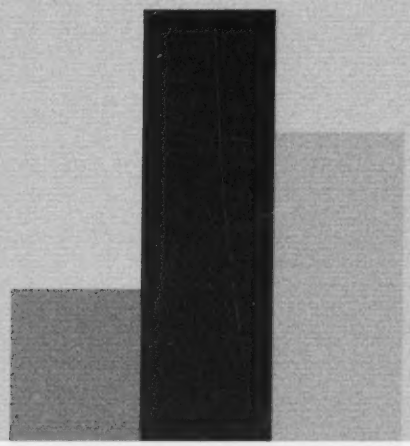
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Bulletin Info-clients SCHL

Obtenez les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, la recherche en habitation et l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL pour faire prospérer vos affaires et améliorer vos relations avec vos clients. La clé qui ouvre de nouvelles portes.

64369_2011_B01